



उर्लाबारी नगरपालिका

स्थानीय राजपत्र

खण्ड : ५

सङ्ख्या : १८

मिति : फागुन ३, २०७९

भाग - २

उर्लाबारी नगरपालिका, मोरङ

स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ को दफा १०२ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी उर्लाबारी नगरपालिकाबाट सर्वसाधारणको जानकारीका लागि यो राजपत्र प्रकाशन गरिएको छ ।

जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०७९

कार्यपालिकाबाट स्वीकृत मिति: २०७९ माघ २६ गते

प्रस्तावना:

उर्लाबारी नगरपालिका क्षेत्रमा शहरीकरण भइरहेको परिप्रेक्ष्यमा नगरपालिकाभित्र व्यवस्थित रूपमा बस्ती विकास गर्न, आवासीय क्षेत्रमा आधारभूत शहरी सेवा सहज रूपमा व्यवस्थापन गर्न, उत्पादनको स्रोतको रूपमा रहेको भूमिको अव्यवस्थित खण्डीकरण रोक्न र जग्गा विकास तथा हाउजिङ्ग निर्माणको कामलाई व्यवस्थित गर्दै जग्गा किनबेच, जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको काम गर्न चाहने व्यक्ति, फर्म वा संस्थाका क्रियाकलापको नियमन गरी खाली जमिनमा आफू खुसी जथाभावी गरिने जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यलाई व्यवस्थित बनाई जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणका कार्यहरूमा एकरूपता कायम गर्न तत्काल आवश्यक देखिएकोले, स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन २०७४ को दफा (११) को उपदफा (५) को खण्ड (क) (२) ले तोकेको कार्य क्षेत्र भित्र रही भवन निर्माण तथा सहरी विकास मापदण्ड २०७२, उर्लाबारी नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड तथा नक्सपास कार्यविधि २०७९, नगरपालिकाको भूउपयोग क्षेत्रको वर्गिकरणका आधारमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति दिने कार्यलाई व्यवस्थित एवं नियमित गर्न उर्लाबारी नगरकार्यपालिकाले प्रशासकीय कार्यविधि (नियमित गर्ने) ऐन, २०७४ को दफा ४ ले दिएको अधिकार प्रयोग गरी उर्लाबारी नगरपालिकाको नगर कार्यपालिकाले यो उर्लाबारी नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०७९ बनाई लागू गरेको छ ।

परिच्छेद-१

प्रारम्भिक

१. संक्षिप्त नाम र प्रारम्भ: (१) यो निर्देशिकाको नाम "उर्लाबारी नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०७९" रहेको छ ।
- (२) यो निर्देशिका राजपत्रमा प्रकाशित भएको मिति देखि लागू हुनेछ ।
- (३) यो निर्देशिका उर्लाबारी नगरपालिका क्षेत्रभित्र मात्र लागू हुनेछ ।
२. परिभाषा: विषय वा प्रसङ्गले अर्को अर्थ नलागेमा यस निर्देशिकामा:
- क. "ऐन" भन्नाले स्थानीय सरकार सञ्चालन ऐन, २०७४ लाई सम्झनु पर्दछ ।
- ख. "कार्यपालिका" भन्नाले उर्लाबारी नगरपालिकाको नगर कार्यपालिका लाई सम्झनु पर्दछ ।
- ग. "नगरपालिका" भन्नाले उर्लाबारी नगरपालिका, मोरङलाई सम्झनु पर्दछ ।
- घ. "नगर प्रहरी" भन्नाले उर्लाबारी नगरपालिकाको नगर प्रहरीलाई सम्झनु पर्दछ ।
- ङ. "प्रमुख" भन्नाले उर्लाबारी नगरपालिकाको नगर प्रमुखलाई सम्झनु पर्दछ ।
- च. "उपप्रमुख" भन्नाले उर्लाबारी नगरपालिकाको उप नगर प्रमुखलाई सम्झनु पर्दछ ।

- छ. "प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत" भन्नाले उर्लाबारी नगरपालिकाको प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतलाई सम्झनु पर्दछ ।
- ज. "सार्वजनिक जग्गा" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम सार्वजनिक जग्गा जनिने व्यहोरा उल्लेख भएको जग्गा सम्झनु पर्दछ ।
- झ. "सरकारी जग्गा" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम सरकारी पर्ति जग्गा जनिने व्यहोरा उल्लेख भएको जग्गा सम्झनु पर्दछ ।
- ञ. "जग्गा" भन्नाले घर, बगैचा, रुख, कारखाना, ताल, पोखरी इत्यादि भएको समेत सबै किसिमको जमिनलाई सम्झनु पर्दछ ।
- ट. "जग्गावाला" भन्नाले प्रचलित कानून बमोजिम जग्गामा जग्गाधनी हक हुने व्यक्ति सम्झनु पर्दछ ।
- ठ. "जग्गा विकास (प्लानिङ्ग)" भन्नाले जग्गालाई आवासीय, व्यापारिक वा अन्य निर्माण कार्यमा प्रयोग ल्याउने उद्देश्यले जग्गा विकास गरी बाटो, ढल निकास, खानेपानी, विद्युत समेतको व्यवस्था गरी व्यवस्थित बस्ती विकासको लागि जग्गा तयार पार्ने प्रक्रिया र त्यससँग सम्बन्धित सबै कार्यलाई सम्झनु पर्दछ ।
- ड. "पँहुच मार्ग" भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने स्थान सम्म पुग्ने बाटो सम्झनु पर्दछ ।
- ढ. "भू-उपयोग नक्सा" भन्नाले नगरपालिकाले तयार गरी स्वीकृत गरेको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने जग्गाको विभिन्न प्रयोजनका लागि छुट्याउने प्रस्तावित कित्ता जग्गा, बाटो, ढल निकास, खुला क्षेत्र समेतको नाप, क्षेत्रफल एवं क्षेत्र खुलेको नक्सा सम्झनु पर्दछ ।

- ण. "संभाव्यता अध्ययन प्रतिवेदन" भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने जग्गा क्षेत्रको प्रस्तावित र उपयोग, लाभान्वित जनसंख्या, प्रारम्भिक वातावरणीय परीक्षण/वातावरणीय प्रभाव मुल्याङ्कन सहितको कम्तीमा १ जना सहरी विकास योजना हेर्ने, १ जना वातावरणीय प्रभाव हेर्ने र १ जना पूर्वाधार विकास हेर्ने इन्जिनियर, जियोमेट्रिक्स इन्जिनियर समेतले सिफारिस गरेको प्रतिवेदनलाई सम्झनु पर्दछ ।
- त. "विकसित घडेरी" भन्नाले प्रस्तावित जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने क्षेत्रको जग्गामा कम्तीमा १३५.४४ वर्गमिटर क्षेत्रफलमा मोहडा ९.७५ मिटर कायम भएको कित्ता जग्गा सम्झनु पर्दछ ।
- थ. "खुल्ला क्षेत्र" भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने योजना क्षेत्रमा सार्वजनिक प्रयोजनको लागि छोट्टोडिने आवागमन मार्ग र घडेरी वाहेकको सार्वजनिक उपयोगको लागि तोकिएको मापदण्ड बमोजिमको क्षेत्र भन्ने सम्झनु पर्दछ ।
- द. "सार्वजनिक बाटो" भन्नाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण योजना भित्र रहेको सार्वजनिक बाटो, चलन चल्तीको बाटो र पहुँचमार्ग समेतलाई सम्झनु पर्दछ ।

परिच्छेद-२

जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति तथा सिफारिस र नामसारी

३. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न अनुमति लिनुपर्ने: (१) नगरपालिकाभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न इच्छुक कुनै पनि व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिका वा सम्बन्धित निकायबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न अनुमति प्राप्त नगरी यस सम्बन्धी कुनै पनि कार्य गर्न पाइने छैन ।
(२) माथि उपदफा (१) मा जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि २७०९.०४ वर्गमिटर भन्दा कम क्षेत्रफल भएको जग्गामा प्लानिङ्ग तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न नगरपालिकाले अनुमति दिने छैन ।
४. संस्था दर्ता हुनुपर्ने: जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न इच्छुक व्यक्ति वा संस्था प्रचलित कानून बमोजिम सम्बन्धित निकायमा दर्ता भएको दर्तावाला संस्था हुनुपर्छ ।
५. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि निवेदन दिने: यस निर्देशिकाको दफा १२ मा उल्लेखित बाहेकका जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न इच्छुक व्यक्ति वा संस्थाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत तथा सिफारिसको लागि बस्ती विकास, शहरी योजना तथा भवन निर्माण सम्बन्धी आधारभूत मापदण्ड २०७२, नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड तथा नक्सापास कार्यविधि, २०७९, नगरपालिकाको भूउपयोग क्षेत्रको वर्गिकरणमा भएका

व्यवस्था र प्रावधानहरू पूरा गरी प्राविधिकबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको नक्सा तयार गरी तोकिएको दस्तुर बुझाई अनुसूची-१ बमोजिमको ढाँचामा नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा भूउपयोग शाखामा निवेदन दिनु पर्छ ।

६. जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको इजाजत तथा सिफारिसको लागि पेश गर्नुपर्ने कागजात: जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिकाबाट स्वीकृति वा सिफारिसको लागि देहायका कागजात पेश गर्नुपर्नेछ:

१. कम्पनी वा फर्म दर्ताको प्रमाणित प्रतिलिपि ।

२. कम्पनी वा फर्मको कर चुक्ता प्रमाणपत्र ।

३. कम्पनी वा फर्म संचालकको नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि ।

४. सम्बन्धित जग्गाधनीको नेपाली नागरिकताको प्रमाणित प्रतिलिपि ।

५. सम्बन्धित जग्गाधनीको जग्गाधनी प्रमाण पुर्जाको प्रतिलिपि ।

६. सम्बन्धित जग्गाधनीको जग्गा विकास गर्ने सम्बन्धि मञ्जुरीनामाको सक्कल प्रति ।

७. ब्लुप्रिन्ट वा फाईल नक्साको प्रतिलिपि ।

८. पूर्वाधारहरू (सडक, ढल, कल्भर्ट आदि) को डाइमेन्सन सहितको सेक्सन प्रष्ट देखिने गरी जग्गाको प्लानिङ्ग नक्सा ।

९. जग्गा विकास गरी घडेरी बनाइने क्षेत्रसम्मको पहुच मार्गको लोकेशन प्लान सहितको कित्ताको विवरण खुल्ने ट्रेस नक्सा ।

१०. कति क्षेत्रफलमा जग्गा विकास गर्ने हो ? सो को स्पष्ट योजना खाका ।
११. जग्गा विकास वा घर निर्माण गरिने जग्गाको हाल सम्मको मालपोत र सम्पत्ति कर तिरेको रसिद ।
१२. प्लानिङ्ग गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले जग्गा विकास गर्दा साँधसधियार, पानीको निकास, परम्परा देखी चली आएको बाटो, सार्वजनिक, पर्ति जग्गा, पैनी, घाट आदिलाई कुनै प्रकारले नमिच्ने ब्यहोराको प्रतिबद्धता पत्र ।
१३. प्रारम्भिक वातावरण मूल्याङ्कन प्रतिवेदन आवश्यक पर्ने भए सोको प्रति ।
१४. जमिनको माटो जाँच तथा भौगर्भिक अध्ययन गर्नु पर्ने भए सो अध्ययनको प्रति ।
१५. योजना क्षेत्रको संभाव्यता अध्ययन प्रतिवेदन ।
१६. योजना क्षेत्रको भू-उपयोग नक्सा ।
१७. हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने भए सो को लागि तयार पारिएको ड्रइङ्ग डिजाइन नक्सा ।
१८. नयाँ खोलिएको बाटोको नामाकरणको हकमा सम्बन्धित वडा कार्यालयको सिफारिस ।
१९. अधिकृत वारेसनामा मार्फत खरीद बिक्री गरिएको भए सोको प्रति ।
२०. सम्बन्धित वडा समितिको निर्णय सहितको कार्यालयको सिफारिस पत्र ।

२१. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न लाग्ने समयावधि खुल्ने कागजात ।

२२. अन्य आवश्यक कागजात ।

७. कागजात अध्ययन तथा सिफारिस प्राप्त गर्ने: (१) दफा ६ बमोजिमको निवेदन र संलग्न कागजात प्राप्त भएपछि नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा भूउपयोग शाखाले बढीमा पन्ध्र दिन भित्र सो को अध्ययन गरी प्रकृया अगाडि बढाउन उपयुक्त देखिएमा नगरपालिकाको वेबसाइट, सूचना पाटी र सम्बन्धित वडा कार्यालय मार्फत आयोजना स्थलमा अनुसूची-२ बमोजिमको ढाँचामा पन्ध्र दिने सार्वजनिक सूचना गर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम सार्वजनिक सूचना गरेपछि सो म्याद समाप्त भएको मितिले सात दिन भित्र सम्बन्धित वडा कार्यालयले अनुसूची-३ बमोजिमको ढाँचामा सँधियारहरुको सहीछाप र अनुसूची-४ बमोजिमको ढाँचामा स्थलगत सर्जिमिन गरी अनुसूची-५ बमोजिमको सिफारिस सहित नगरपालिकामा पठाउनु पर्छ ।

८. प्रतिवेदन र स्वीकृति तथा सिफारिस: (१) निवेदकबाट प्राप्त कागजात, वडा कार्यालयबाट प्राप्त सिफारिस तथा अन्य सम्बद्ध कागजात प्राप्त भए पछि शहरी विकास तथा भवन निर्माण शाखाले अनुसूची-६ बमोजिमको ढाँचामा प्राविधिक प्रतिवेदन तयार गरी प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत मार्फत जग्गा विकास समिति समक्ष पेश गर्नुपर्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम प्रतिवेदन पेश भएपछि प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले सम्पूर्ण कागजात सहित जग्गा विकास समितिमा पेश गरेपछि समितिले सो सम्बन्धमा छलफल गरी स्वीकृति दिन मिल्ने देखिएमा

कम्तिमा २७०९.०४ वर्गमिटर क्षेत्रफल भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न इजाजत दिने निर्णय गर्नेछ ।

(३) जग्गा विकास समितिबाट इजाजत दिने निर्णय भएपछि नियमानुसार लाग्ने राजस्व दस्तुर लिई प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले पेश भएको प्रस्ताव बमोजिम कार्य सम्पन्न गर्ने गरी अनुसूची-७ बमोजिमको ढाँचामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न इजाजत पत्र दिनेछ ।

(४) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको स्वीकृति दिँदा नगरपालिकाले आफ्नो भू-उपयोग नक्सा तथा योजना विपरित हुनेगरी कुनै पनि स्वीकृति दिने छैन ।

(५) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न स्वीकृति प्राप्त भएपछि निवेदकले मालपोत कार्यालय तथा नापी कार्यालयबाट प्राप्त प्लानिङ्ग नक्साको आधारमा प्रमाणित भएको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) सम्बन्धी आधिकारिक फाइल नक्सा बनाई नगरपालिकामा पेश गर्नु पर्छ ।

(६) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति प्राप्त भएपछि प्रस्तावित स्थलमा तोकिएको मापदण्ड बाटो, नाला, विद्युत पोल, तार जडान, कल्भर्ट, खुल्ला क्षेत्र, वृक्षरोपण सहितको पूर्वाधार निर्माण कार्यको ५० प्रतिशत काम सम्पन्न भइसके पश्चात जग्गा विकास समितिले स्थलगत निरीक्षण गरी प्लानिङ्ग क्षेत्रमा दफा १२ बमोजिमको मापदण्ड पूरा गरेको / पूर्वाधार विकास भएको अवस्थामा मात्र नगरपालिकाले घर जग्गा खरिद बिक्री सम्बन्धी कारोबारको लागि घरबाटो सिफारिस प्रकृया अघि बढाउनेछ ।

(७) तोकिएको म्यादभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न नसकिने भएमा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थाले म्याद सकिनु भन्दा कम्तीमा ३ महिना अघि उचित कारण सहित म्याद थपका लागि नगरपालिकामा निवेदन दिनु पर्छ । पेश भएको म्याद थपको निवेदन अनुसार समयमा कार्य सम्पन्न गर्न नसक्नुको मनासिब कारण देखिएमा जग्गा विकास समितिको निर्णयानुसार प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतले शुरु अनुमति दिँदा लाग्ने दस्तुरको २५ प्रतिशत दस्तुर लिई कम्तीमा २७०९.०४ वर्गमिटर जग्गाको लागि बढीमा ६ महिना, २७०९.०४ वर्गमिटर देखि २७०९०.५३ वर्गमिटर सम्मको जग्गामा बढीमा १ वर्ष र २७०९०.५३ वर्गमिटर भन्दा बढी जतिसकै क्षेत्रफलको जग्गामा बढीमा थप २ वर्षका लागि म्याद थप गर्न सक्नेछ ।

९. **इजाजत नवीकरण:** जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न ईजाजत/स्वीकृति लिएको एक वर्ष पूरा भएपछि ईजाजतलाई पुनः नवीकरण गर्नको लागि नगरपालिकामा निवेदन दिनुपर्छ । निवेदन प्राप्त भएपछि सिफारिस समितिले फिल्ड निरीक्षण गरी कार्य प्रगति सन्तोषप्रद रहेको पाइएमा जग्गा विकास समितिको सिफारिसमा नगरपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत वापत लाग्ने दस्तुरको पाँच प्रतिशतले हुन आउने रकम लिई इजाजत नवीकरण गर्नेछ ।

१०. **इजाजत नामसारी:** (१) नगरपालिकाबाट ईजाजत प्राप्त गरेको आवेदकले अन्य व्यक्ति वा संस्थालाई प्लानिङ्ग नक्सा अनुसार पुरै जग्गा बिक्री गरी ईजाजत नामसारी गर्न सक्नेछ ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम ईजाजत नामसारी गर्न जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति इजाजत लिदा लाग्ने दस्तुरको दश प्रतिशतले हुन आउने बराबरको रकम लिई नगरपालिकाले इजाजत नामसारी गर्नेछ ।

११. जग्गा विकास वा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति नदिने: (१) देहायको अवस्थामा यस नगरक्षेत्र भित्र नगरपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न वा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति दिने छैन ।

क. नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकार वा नगरपालिकाले निषेधित गरेको क्षेत्र वा जग्गा ।

ख. नगरपालिकाले तोकेको खेतीयोग्य जमिन वा कृषि क्षेत्र ।

ग. धार्मिक तथा साँस्कृतिक, ऐतिहासिक, पुरातात्विक सम्पदामा असर पुर्याउने जमिन ।

घ. सरकारी तथा सामुदायिक वनसँग जोडिएको कित्ता रहेको जमिन ।

ङ. हाइटेन्शन विधुतीय लाइनवाट छाड्नु पर्ने दुरी भित्रको जमिन ।

च. ३० डिग्री भन्दा बढी भिरालो जमिन ।

छ. २० प्रतिशत भन्दा बढी भिरालो क्षेत्र भएको जमिन ।

ज. बाढी, पहिरो जस्ता प्राकृतिक प्रकोपको उच्च जोखिम रहेको जमिन ।

झ. सार्वजनिक, सरकारी जग्गा र विकासका पूर्वाधार संरचना आदि भएको जग्गा ।

ञ. २७०९.०४ वर्गमिटर भन्दा कम क्षेत्रफल भएको जग्गा ।

परिच्छेद-३

जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको मापदण्ड

१२. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण मापदण्ड: जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण पश्चात कायम हुने विकसित घर घडेरीमा निम्न अनुसारको मापदण्ड पूरा गर्नुपर्छ:-

१. मुख्य सडकबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने जग्गासम्म जोड्ने बाटो (पहुँच मार्ग) को सडकको अधिकारक्षेत्रको चौडाई कम्तिमा ८ मिटर हुनुपर्छ ।
२. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने क्षेत्रमा खोलिने सडकको अधिकारक्षेत्रको चौडाई न्यूनतम ६ मिटरको हुनुपर्छ । सडकबाटो पक्की (ढलान / कालोपत्रे) हुनुपर्छ । बाटोको दुवैतर्फ वृक्षारोपण समेतको प्रवन्ध गर्नुपर्छ ।
३. घर जग्गा खरिद बिक्री गर्दा नाला बाहेक कम्तिमा ६ मिटर बाटो फाइल नक्सामै किताकाट गरी नेपाल सरकारको नाममा कायम गर्नु पर्छ ।
४. प्लानिङ्ग क्षेत्रको नयाँ बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास कुनैपनि बाटोको घुम्ती वा मोडको न्यूनतम अर्धव्यास बाटोको चौडाई भन्दा ३.५ मिटर भन्दा बढी चौडा भएको हुनुपर्छ ।
५. घर घडेरीको मोहडा कम्तीमा ९.७५ मिटर र क्षेत्रफल १३५.४४ वर्गमिटर हुनुपर्छ ।

६. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण क्षेत्रमा जोखिम न्यूनिकरण तथा विपद व्यवस्थापन, वातावरण सन्तुलन तथा हरित नगरलाई समेत सम्बोधन गर्ने गरी सडक वाहेकको आयोजनाको बिचमा सबैले उपयोग गर्न सक्ने गरी ५% क्षेत्रफल खुला क्षेत्र राखी उक्त जग्गामा वृक्षारोपण, सार्वजनिक धारा, शौचालय, सूचनापाटी, पुस्तकालय, खेल मैदान, बाल उद्यान तथा सार्वजनिक भवनको लागि छुट्याउनु पर्छ ।
७. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण क्षेत्रमा फोहोर व्यवस्थापन, दिशाजन्य फोहोर व्यवस्थापन, रिचार्ज पिटको व्यवस्था गर्नुपर्छ ।
८. सार्वजनिक जग्गा एवम् साविकको कुलो, पैनी, खोल्सी, खहरे आदिलाई आफ्नो कित्तामा समावेश गरी प्लानिङ्ग गर्न पाइनेछैन ।
९. चलिरहेको पैनी, खोल्सी, खहरे खोलाको अधिकार क्षेत्र कायम गरी वातावरणीय हिसाबले समेत उक्त क्षेत्रलाई संरक्षण तथा सम्बर्द्धन गर्नुपर्छ ।
१०. खोला, खहरे, खोल्सी आदि भएको ठाउँमा प्लानिङ्ग गर्दा खोलानाला वा सार्वजनिक जग्गाको भाग छोडी अनिवार्य खोलानाला तर्फनै तटबन्धन गरी बाटो बनाई खोलाबाट बस्ती सुरक्षित राख्न वृक्षारोपण गरी ग्रीन बेल्ट बनाउनु पर्छ ।
११. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण क्षेत्रमा खानेपानी, ढल, विद्युत सुविधाको लागि गुणस्तरीय सामग्रीको प्रयोग गरी पर्याप्त क्षमता सहितको पूर्वाधार विकास गर्नु पर्छ । नगरपालिकाले नीतिगत

रुपमा ढल राखे भनी तोकेको क्षेत्र वा वडाको हकमा प्लानिङ्ग क्षेत्र भित्र ढल निर्माण समेत भएको हुनुपर्छ ।

१२. बाटोको दुवैतर्फ पानी बग्ने लेभल मिलाई निकास अनिवार्य हुने गरी नगरपालिकाले तोकेको मापदण्ड अनुसार नाला तयार गर्नु पर्छ ।

१३. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा सँधियारसँग जोडिएको सिमानाबाट बाटो खोल्नु परी सँधियारले समेत उक्त जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) को बाटोमा जग्गा छाड्नु पर्ने अवस्था आएमा सँधियारको आधिकारिक लिखित स्वीकृति लिनु पर्छ । सँधियार सहमत नभए जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्ने व्यक्ति वा संस्था आफैले मापदण्ड बमोजिम एकलौटी बाटो खोली सँधियारको जग्गा सानो मुख भएको घडेरी भए पछि बन्ने घरलाई वा घर बनिसकेको अवस्था भए सो घरलाई भविष्यमा खानेपानीको पाइप, विद्युत पोल, तार, टेलिफोन लाइन विस्तार आदिको लागि असर नपर्ने गरी व्यवस्था मिलाउनु पर्नेछ ।

१४. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने प्रत्येक प्लटहरू सकेसम्म बाटोसँग लम्ब ९० डिग्री हुनेगरी कित्ताकाट गर्नु पर्छ ।

१५. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा आसपासमा रहेको बाटो, ढल, खानेपानी आदि संरचनाहरूमा क्षति पुगेमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्था स्वयंले नै मर्मत सम्भार गर्नु पर्छ ।

१६. प्लानिङ्गका बाटोहरुमा गुणस्तरीय विद्युतका पोल र श्री फेज तार समेत जडान गर्नु पर्छ । बाटोमा अनिवार्य खानेपानीको पाइपको व्यवस्थाको साथै खानेपानीको नेटवर्क स्केच समेत पेश गर्नु पर्छ ।
१७. यस कार्यविधिमा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्ताले ५० प्रतिशत जग्गा बेचबिखन गरिसक्दा पनि स्वीकृत प्लानिङ्ग नक्सा बमोजिम पूर्वाधारहरुको निर्माण सम्पन्न नगरेमा जग्गा विकास समितिको निर्णयले उक्त प्लानिङ्गको बाँकी घर जग्गा खरिद बिक्री रोक्का राख्नेछ ।
१८. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थाले व्यवसायिक उद्देश्यको साथै सार्वजनिक हितलाई समेत उत्तिकै ध्यान दिनु पर्छ ।
१९. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि माथि उल्लेखित मापदण्ड सहित उर्लाबारी नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड तथा नक्सापास कार्यविधि, २०७९ बमोजिम स्वीकृति समेत लिनुपर्नेछ ।
२०. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यको प्रारम्भ भए देखि प्रोजेक्ट/ योजना सम्पन्न नहुँदा सम्म सम्बन्धित वडा कार्यालय समेतको सहभागितामा नगरपालिकाले नियमित वा आकस्मिक रूपमा फिल्डको अनुगमन र निरीक्षण गरी आवश्यक निर्देशन एवं सुझाव दिन सक्नेछ । यसरी दिएको निर्देशन पालना नगरेमा नगरपालिकाले जुनसुकै बखत जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्य रोक्न सक्नेछ ।

१३. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले ध्यानदिनु पर्ने आधारभूत विषयहरू: जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले निम्न कुरामा ध्यान दिनुपर्छ:-

१. सम्बन्धित नियकायबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको स्वीकृति लिनुपर्छ ।
२. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको इजाजत लिँदा कूल जमिनको पाँच प्रतिशत जमिन उपयुक्त स्थानमा खुल्ला क्षेत्र तथा पार्कको लागि सार्वजनिक स्वामित्वमा राख्नुपर्छ ।
३. यस निर्देशिकाको दफा १२ मा तोकिए बमोजिमको मापदण्ड पूरा गरेको हुनुपर्छ ।
४. नगरपालिकाले लागू गरेको भू-उपयोग नक्सा तथा भूउपयोग योजनाको पूर्ण परिपालना गर्नुपर्छ ।
५. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिएको हरेक घडेरीले नगरपालिकाले तोकेको भवन निर्माण मापदण्ड समेत पूरा गर्नुपर्छ । अन्यथा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग क्षेत्रमा सार्वजनिक उपयोगिताहरू जस्तै: धारा, बिजुली बत्ती आदि जडान नहुनुको साथै उक्त जग्गा एवं घर खरिद बिक्रीमा रोक लगाइनेछ ।

१४. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको अनुमति दिँदा नगरपालिकाले ध्यान दिनुपर्ने कुराहरू: जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण अनुमति दिँदा नगरपालिकाले निम्न कुरामा ध्यान दिनुपर्छ:-

१. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण क्षेत्र नगरपालिकाको भू-उपयोग योजना नक्सा अनुरूप व्यवसायिक तथा आवासीय क्षेत्रमा परेको हुनु पर्छ ।
२. भू-उपयोग योजनामा संरक्षित कृषि क्षेत्र, संस्थागत क्षेत्र, वन क्षेत्र, खोला तथा नदीकिनार क्षेत्र भनी उल्लेखित क्षेत्रमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति दिनु हुँदैन ।
३. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्ताले सडक, खानेपानी, ढल, विद्युतलाइन जस्ता आधारभूत पूर्वाधार विकास गरेको हुनुपर्छ । जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्ता आफैले आधारभूत पूर्वाधार विकास नगरी सो कार्य नगरपालिका मार्फत् गर्न गराउन चाहेमा सो पूर्वाधार विकास गर्दा लाग्ने सम्पूर्ण खर्चको लागत इष्टिमेटमा आगामी आर्थिक वर्षमा हुनसक्ने मूल्य वृद्धिको रकम बाहेक थप १० प्रतिशत अतिरिक्त रकम नगरपालिका कार्यालयमा एकमुष्ट दाखिला गरेको हुनु पर्छ ।
४. नगरपालिकामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि पूर्वाधार विकास गर्ने प्रयोजनार्थ रकम जम्मा हुन आएको खण्डमा यथासम्भव सोही आर्थिक वर्षमा र सोही आर्थिक वर्षमा सम्भव नभएमा आगामी आर्थिक वर्षभित्रमा पूर्वाधार विकासको कार्य सम्पन्न गरिदिने दायित्व नगरपालिकाको हुनेछ ।
५. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा पानीको बहाव समेतलाई ध्यान दिई धरातलीय विशेष अर्थात् उत्तर दक्षिण गरी जग्गा विकास गर्न प्राथमिकता दिनु पर्छ । उत्तर दक्षिण गरी जग्गा विकास

गर्न उपयुक्त नहुने भएमा पूर्व पश्चिम गरी जग्गा विकास गर्न स्वीकृत दिनुपर्छ ।

६. बाढीले क्षति पुर्याउन सक्ने र ३० डिग्री भन्दा भिरालो क्षेत्रमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न दिनु हुँदैन ।
७. दुई सडकको Crossing मा रहेका कित्ताहरुले दुवै तर्फका सडकको सडक अधिकार क्षेत्रबाट नगरपालिका कार्यालयले तोकेको सेटव्याक दुरी छोडेर मात्र निर्माण कार्य गर्न दिनुपर्छ । झ्याल, ढोका राखी भवन निर्माण गर्नुपर्दा नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा नक्सापास कार्यविधि, २०७९ बमोजिम हुने व्यवस्था मिलाउनु पर्छ । सडक तथा सार्वजनिक जग्गातर्फ कम्तीमा १.५ मि. सेटव्याकको जग्गा सहित Planning नक्सा तयार पार्न लगाउनु पर्छ ।
९. विद्युतको हाइ टेन्सनलाइनको मुनि जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न दिनु हुँदैन । जग्गा विकास क्षेत्रको कुनै तर्फ भएर हाइ टेन्सनलाइन गएको खण्डमा उक्त हाइ टेन्सनलाइनको दुवै तर्फ (विद्युत प्राधिकरणले तोके अनुसार) सेटव्याक छोडेर मात्र निर्माण कार्य गर्न दिनु पर्छ । उक्त हाइ टेन्सनलाइनको मुनि सडक/सडकको डिभाइडर बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि उपयोग गर्न दिनु हुँदैन ।
१०. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग क्षेत्रभित्र कुलो, खोल्सी आदि परेको खण्डमा कुलो, खोला, खोल्सीको किनारबाट दुवैतर्फ यसै मापदण्डले व्यवस्था गरे अनुरूप सेटव्याक छोडेर मात्र जग्गा कित्ताकाट र भवन संरचना निर्माण गर्न दिनु पर्छ । कुलो, खोला,

खोल्सी आदिको सेटव्याक सर्भिस लेन तथा ग्रीन बेल्ट बाहेक अन्य प्रयोजनको लागि उपयोग गर्न दिनु हुँदैन ।

११. नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड तथा नक्सापास कार्यविधि, २०७९ बमोजिम प्रारम्भिक वातावरणीय परीक्षण/वातावरणीय प्रभाव मुल्याङ्कन गर्नु पर्ने भए सो गर्ने गराउने तथा जमिनको माटो जाँच र भौगर्भिक अध्ययन गर्नु पर्ने भए सो समेत गरी गराई तिनको प्रतिवेदन संलग्न गर्नु गराउनु पर्छ ।

१२. जग्गा विकासको स्वीकृति पश्चात स्वीकृत क्षेत्रमा जग्गा विकासको ५०% पूर्वाधार विकास भए पश्चात नगरपालिकाबाट निरीक्षण गरी त्यस्तो क्षेत्रका ५०% सम्म विकसित घडेरी बिक्री गर्न अनुमति दिनु पर्छ । ५०% घडेरी बिक्री गर्दा समेत बाँकी पूर्वाधार निर्माण नगरेमा बाँकी घडेरी बिक्रीमा रोक्का राखिनेछ ।

१३. यस निर्देशिका अनुसारको प्रक्रिया र मापदण्ड पूरा गरेर मात्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको स्वीकृति दिनुपर्छ ।

१४. स्वीकृति लिएको मितिबाट तोकिएको समय सीमाभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको सम्पन्न गर्ने व्यवस्था मिलाउनु पर्छ ।

१५. उल्लेखित प्रावधान बाहेक घर निर्माणको लागि उर्लाबारी नगरपालिकाको भवन निर्माण मापदण्ड तथा नक्सापास कार्यविधि, २०७९ मा भएको व्यवस्थाको पूर्ण परिपालना गर्नु गराउनु पर्छ ।

१५. नगरपालिकामा धरौटी राख्नु पर्ने: (१) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्ता व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिकाबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको इजाजत/सिफारिस पाउनु अघि देहाय बमोजिमको रकम नगरपालिकामा धरौटी राख्नु पर्छ ।

१. २७०९.०४ वर्गमिटर जग्गाको लागि एकमुष्ट रूपमा रु. तीन लाख ।

२. २७०९.०४ वर्गमिटर भन्दा बढी २७०९०.५३ वर्गमिटर सम्मको एकमुष्ट लागि रु. दश लाख ।

३. २७०९०.५३ वर्गमिटर भन्दा बढी जतिसुकै क्षेत्रफलको जग्गाको लागि एकमुष्ट रु. पन्ध्र लाख ।

(२) उपदफा (१) बमोजिम राखेको धरौटी आयोजना सम्पन्न भई सोको प्रतिवेदन पेश भए पश्चात सम्बन्धित व्यक्ति वा निकायलाई फिर्ता दिइनेछ ।

(३) आयोजना संचालनको क्रममा कुनै दुर्घटना वा कुनै कारण देखाई आयोजना संचालन गर्ने निकायले बिचमै आयोजना अलपत्र पारेको र त्यस कुरालाई बेवास्ता गरेको खण्डमा नगर कार्यपालिकाले निर्णय गरी जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्ता व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिकामा राखेको धरौटी जफत गरी उक्त प्रयोजनको लागि खर्च गर्न सक्नेछ ।

१६. इजाजत नलिई जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको कार्य गरेमा कारवाही हुने: नियमानुसारको विधि र प्रक्रिया पूरा गरी सम्बन्धित

निकायको इजाजत/स्वीकृति विना जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको कार्य गरेमा सम्बन्धित जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्तालाई कारवाही हुनेछ । यस क्रममा निम्नानुसार कारवाही प्रक्रिया अगाडि बढाइनेछ ।

१. सम्बन्धित निकायको इजाजत / स्वीकृति विपरित जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न लागेको वा गर्दै गरेको वा गरिसकेको पाइएमा सम्बन्धित वडाले उक्त व्यक्ति वा संस्थालाई भइरहेको वा हुँदै गरेको कार्य जहाँको तर्ही रोकी तुरुन्त आफ्नो लिखित जवाफ सहित तीन दिनभित्र नगरपालिकामा उपस्थित हुन लिखित रूपमा जानकारी गराउनेछ ।
२. सम्बन्धित वडाको लिखित पत्र पछि फिल्डको कार्य तत्काल रोकी आफ्नो लिखित जवाफ सहित नगरपालिकामा उपस्थित भएकोमा निज व्यक्ति वा संस्थाबाट थप कागज र प्रमाण बुझी प्राविधिकको फिल्ड प्रतिवेदनको आधारमा जग्गा विकास समितिको निर्णय बमोजिम नगरपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत / सिफारिस बापत लाग्ने दस्तुरमा थप पच्चीस प्रतिशत रकम जरिवाना गरी तोकिए बमोजिमको प्रकृया पूरा गरी सम्बन्धित निकायबाट स्वीकृति लिएर मात्र काम अघि बढाउन निर्देशन दिनेछ । यसरी नगरपालिकाले दिएको निर्देशन पालना गर्नु सम्बन्धित व्यक्ति वा संस्थाको कर्तव्य हुनेछ ।
३. सम्बन्धित वडाको लिखित पत्र बुझ्न इन्कार गरेमा वा सम्बन्धित वडाको लिखित पत्र बुझिसकेपछि पनि नगरपालिकामा उपस्थित हुन

आनाकानी गरेमा त्यस स्थलको घर जग्गा खरिद बिक्री रोक्न सम्बन्धित निकायमा पत्राचार गर्ने देखि वडाबाट प्रदान गरिने घर बाटोको सिफारिस समेत रोक्का राखी प्राविधिकको फिल्ड प्रतिवेदन समेत लिई त्यस्तो व्यक्ति वा संस्थालाई जग्गा विकास समितिको निर्णयमा नगरपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत/ सिफारिस वापत लाग्ने दस्तुरमा थप पचास प्रतिशत रकम जरिवाना गर्नेछ ।

१७. अनुमति दस्तुर तिर्नु पर्ने: जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत/ सिफारिस गर्ने व्यक्ति वा संस्थाले नगरपालिकाले तोकेको निम्नानुसारको दस्तुर बुझाउनु पर्छ:

१. निवेदन दस्तुर: प्रति निवेदन रु ५०००।-

२. योजना अनुमति दस्तुर: प्रति कठा रु ५०००।-

३. घर घडेरी बिक्री गर्दा घर बाटो सिफारिस वापत नगरपालिकाले तोके बमोजिमको दस्तुर सम्बन्धित वडा कार्यालयमा बुझाई बाटोको सिफारिस लिनुपर्नेछ ।

४. प्लानिङ्ग संशोधन गर्नुपर्ने भएमा प्रत्येक संशोधन वापत प्रति कित्ता/प्लट रु. २५००।-

१८. कागजात संलग्न गर्नु पर्ने: जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि नक्सा तयार गर्ने, सुपेरीवक्षण गर्ने जिम्मेवारी तोकिएका प्राविधिकहरुको शैक्षिक योग्यताको प्रमाण पत्र, इन्जिनियरिङ्ग काउन्सिलमा

दर्ता भएको प्रमाण पत्र र सम्बन्धित जग्गा विकास वा हाउजिङ्ग निर्माणकर्तासँगको सम्झौता पत्र अनिवार्य रूपमा संलग्न गर्नुपर्छ ।

१९. निषेध गरेको क्षेत्रमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न नपाउने: नेपाल सरकार वा प्रदेश सरकार वा नगरपालिकाबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न निषेध गरेको क्षेत्रमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी कार्य गर्न पाइने छैन ।

२०. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) अनुमति लिँदा खुलाउनु पर्ने: यस निर्देशिकामा अन्यत्र जुनसुकै कुरा लेखिएको भएता पनि शिक्षण संस्था, अस्पताल, चलचित्र हल, नाचघर सम्मेलन केन्द्र, प्रदर्शनीस्थल जस्ता धेरै मानिसहरू र सवारी साधनहरूको आवत जावत हुने प्रयोजनको लागि समेत हुने गरी ठुलो कित्ता जग्गा राखी जग्गा विकास गरिने भएमा सो प्रयोजनको लागि आवश्यकता अनुसार आवागमन मार्ग र पार्किङ व्यवस्थाको खाका निवेदकले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) अनुमति लिँदा नै स्पष्ट खुलाउनु पर्छ ।

परिच्छेद-४

जग्गा कित्ता काट र एकिकरण सम्बन्धी व्यवस्था

२१. जग्गा कित्ता काट र एकिकरण सम्बन्धी व्यवस्था: (१) जग्गाको कित्ता काट र एकिकरणका लागि नगरपालिकाले स्वीकृत गरेको भूउपयोग क्षेत्रको वर्गिकरण बमोजिम निम्न अनुसारको मापदण्ड पूरा गर्नुपर्छ:-

- क. जग्गाधनीले आवासिय र व्यवसायीक जग्गाको किनबेच वा जग्गा उपयोगको प्रयोजनका लागि कित्ता काट गर्दा जग्गाको मोहडा कम्तीमा ९.७५ मिटर र क्षेत्रफल १३५.४४ वर्गमिटर हुनु पर्नेछ ।
- ख. एक वर्षमा एक व्यक्तिले एउटा कित्ताबाट तीन टुक्रा भन्दा बढी कित्ता काट गर्न पाउनेछैन ।
- ग. कुनै साविकको कित्तामा जग्गा थप गर्नु पर्ने भएमा जोडिएको कित्ताबाट मिलान गर्न उपदफा (१) बमोजिमको प्रावधान लागु हुने छैन ।
- घ. कृषि क्षेत्रको हकमा जग्गाको क्षेत्रफल कम्तीमा ६७५.२६ वर्गमिटर हुनु पर्नेछ, तर अंशबण्डाको हकमा यो प्रावधान लागु हुने छैन ।
- ङ. आवासिय वा व्यवसायीक क्षेत्रमा २७०९.०४ वर्गमिटर भन्दा कम क्षेत्रफलको जग्गामा कित्ता काट गर्नु पर्ने भएमा सम्बन्धित जग्गाधनीले नगरपालिकाबाट पूर्वस्वीकृति लिई प्रचलित कानून बमोजिम नेपाल सरकारको नाममा बाटो कायम गर्न सक्नेछ ।
- च. पहिलेनै कित्ता काट भैसकेको जग्गाको हकमा माथि उल्लेखित मापदण्ड लागु हुने छैन ।
- छ. कित्ता काटको क्रममा नगरपालिकाबाट निर्धारण गरिएको भूउपयोग क्षेत्रको वर्गिकरणमा कुनै समस्या देखिएमा स्थानीय भूउपयोग परिषद्को निर्णय बमोजिम हुनेछ ।
- ज. प्रचलित कानून बमोजिम कित्ता एकिकरणको कार्य गर्न सकिनेछ ।

(२) जग्गाको कित्ता काट र घरबाटो सिफारिस दस्तुर नगरपालिकाको आर्थिक ऐनमा उल्लेख भए बमोजिम हुनेछ ।

परिच्छेद-५

जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत तथा सिफारिसको लागि
संस्थागत व्यवस्था

२२. जग्गा विकास समिति: (१) नगरपालिका क्षेत्रभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि स्वीकृति/इजाजत प्रदान गर्न तथा नगरपालिका क्षेत्रभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) र कित्ता काट सम्बन्धी आवश्यक निर्णय गर्न नगरपालिकामा देहाय बमोजिमको जग्गा विकास समिति रहनेछ ।

- | | |
|---|-----------|
| क. नगर प्रमुख | - अध्यक्ष |
| ख. नगर उपप्रमुख | - सदस्य |
| ग. प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत | - सदस्य |
| घ. सम्बन्धित वडाका वडाध्यक्ष | - सदस्य |
| ङ. पूर्वाधार विकास समिति संयोजक | - सदस्य |
| च. नगरपालिकाको पूर्वाधार विकास हेर्ने शाखा प्रमुख | - सदस्य |
| छ. नगरपालिकाको योजना अनुगमन तथा राजस्व सम्बन्धी विषय हेर्ने शाखा प्रमुख | - सदस्य |
| ज. नगरपालिकाको कृषि सम्बन्धी विषय हेर्ने उपशाखा प्रमुख | - सदस्य |
| झ. नगरपालिकाको नापी सम्बन्धि प्राविधिक | - सदस्य |

ज. नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा भूउपयोग शाखा प्रमुख

- सदस्य सचिव

(२) जग्गा विकास समितिको बैठक आवश्यकता अनुसार बस्नेछ ।

(३) जग्गा विकास समितिको बैठकमा आवश्यकतानुसार अन्य जनप्रतिनिधि, मालपोत कार्यालयका प्रतिनिधि, नापी कार्यालयका प्रतिनिधि, सम्बन्धित विषयक्षेत्रका कर्मचारी र सम्बन्धित क्षेत्रमा काम गर्ने विज्ञलाई आमन्त्रित सदस्यका रूपमा आमन्त्रण गर्न सकिनेछ ।

(४) जग्गा विकास समितिको बैठकमा उपस्थित समितिका पदाधिकारी र आमन्त्रितले नियमानुसारको बैठक भत्ता तथा सुविधा प्राप्त गर्नेछन् ।

२३. जग्गा विकास समितिको काम, कर्तव्य र अधिकार: नगरपालिका क्षेत्रभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि स्वीकृति/इजाजत तथा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) सिफारिस गर्न गठित जग्गा विकास समितिको काम, कर्तव्य र अधिकार निम्नानुसार हुनेछ ।

क. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको लागि स्वीकृति/इजाजत प्राप्त गर्न निवेदन दिएका व्यक्ति वा संस्थाबाट प्राप्त प्रस्ताव एवं कागजात अध्ययन गर्ने ।

ख. सम्बन्धित पक्षले पेश गरेको प्लानिङ्ग नक्सा र फिल्ड चेक जाँच गर्ने ।

ग. पेश भएका कागजात एवम् प्रमाणको आधारमा जग्गा विकास गर्न दिन सकिने अवस्था भएमा जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न अनुमति दिने ।

- घ. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यको अनुगमन तथा नियमन गर्ने ।
- ङ. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरिने क्षेत्रको भू-उपयोग योजना तथा भूउपयोग नक्सा बमोजिम कार्य गर्ने गराउने ।
- च. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यको अनुगमनको क्रममा सम्बन्धित विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्ताले स्वीकृत प्रस्ताव विपरित कार्य गर्न लागेको वा गरिरहेको पाइएमा उक्त कार्य सच्याउनको लागि पन्ध्र दिनको समय दिने ।
- छ. तोकिएको समय सीमाभित्र पनि जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यको लागि स्वीकृत प्रस्ताव विपरितको कार्य नसच्याएमा वा सच्याउन आनाकानी गरेमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणकर्तालाई जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत/सिफारिसको लागि लाग्ने दस्तुरको पचास प्रतिशत जरिवाना गर्ने देखि जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको इजाजत रद्द गर्ने ।
- ज. नगरपालिकाबाट गरिने ल्याण्ड पुलिङ्ग सम्बन्धी योजना, मापदण्ड, नीति तयार गर्ने ।
- झ. यस विषयसँग सम्बन्धित अन्य कार्य गर्ने ।

परिच्छेद-६
विविध

२३. नगरपालिकाले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्य गर्न सक्ने: (१) यस निर्देशिकाले तोकेको मापदण्ड बमोजिम हुने गरी नगरपालिका आफैले वा नगरपालिकाले निजी क्षेत्रसँग सहकार्य गरी नगरपालिका क्षेत्रभित्रको कुनै भूभागमा ल्याण्ड पुलिङ्गको माध्यमबाट जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी कार्य गर्न सक्नेछ ।

(२) नगरपालिका आफैले जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणको कार्य गर्ने भएमा यसको लागि नगरपालिकाका छुट्टै परियोजना इकाई गठन गरी सो मार्फत कार्य गर्ने व्यवस्था मिलाइनेछ ।

२४. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यको अनुगमन: दफा २२ बमोजिमको जग्गा विकास समितिको अलावा नगरपालिकाका जिम्मेवार पदाधिकारी तथा कर्मचारी, सम्बन्धित वडा कार्यालयका जनप्रतिनिधि तथा कर्मचारी र नगर प्रहरीबाट नियमित तथा आकस्मिक रूपमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण कार्यको अनुगमन हुनेछ ।

२५. बचाउ र खारेजी: (१) यस निर्देशिकामा नसमेटिएका मापदण्डको हकमा प्रचलित भवन निर्माण संहिता २०७२, भवन निर्माण तथा सहरी विकास मापदण्ड २०७२ र उर्लाबारी नगरपालिकाको भवन निर्माण तथा नक्सापास कार्यविधि, २०७९ बमोजिम हुनेछ ।

(२) जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी व्यवस्था अन्य प्रचलित कानूनमा व्यवस्था भएकोमा बाहेक यसै निर्देशिका बमोजिम भए गरेको मानिनेछ ।

(३) यस निर्देशिकामा भएको कुनै व्यवस्था प्रचलित जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माणसँग सम्बन्धित कानूनसँग बाझिने भएमा बाझिएको हद सम्म अमान्य हुनेछ । यो मापदण्ड लागू हुनुपूर्व नगरपालिकाको स्वीकृति वा सिफारिसमा गरिएका जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) यसै मापदण्ड अनुसार गरिएको मानिने छ ।

२७. संशोधन तथा बाधा अड्काउ फुकाउने अधिकार: यस निर्देशिकाको कार्यान्वयन गर्दा कुनै बाधा अड्काउ आएमा नगर कार्यपालिकाले प्रचलित कानूनमा भएको व्यवस्थामा प्रतिकूल नहुने गरी यस निर्देशिकामा आवश्यक संशोधन सहित त्यस्तो बाधा अड्काउ फुकाउन सक्नेछ ।

अनुसूची-१

(दफा ५ सँग सम्बन्धित)

मिति:.....

श्री प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतज्यू

उर्लाबारी नगरपालिका

उर्लाबारी, मोरङ्ग ।

विषय: जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) / हाउजिङ्ग निर्माण इजाजत/सिफारिस पाउँ ।

महोदय,

प्रस्तुत विषयमा उर्लाबारी नगरपालिका, मोरङ्ग क्षेत्रभित्र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा नगरपालिकाबाट स्वीकृति लिनु पर्ने प्रावधान अनुरूप मेरोरहाम्रो नाममा दर्ता रहेको तपसिल बमोजिमको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गरी खरिद बिक्री गर्नको लागि उर्लाबारी नगरपालिका, मोरङ्गले तर्जुमा गरेको उर्लाबारी नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका, २०७९ बमोजिम देहाय बमोजिमको कागजात संलग्न राखी जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण स्वीकृति / इजाजत दिने प्रकृयाको लागि योनिवेदन पेश गरेको छु/छौं ।

१) जग्गाको विवरण:

क) साबिक गा.वि.स. र वडा नं.

ख) हालको ठेगाना: उर्लाबारी न.पा. वडा नं.

ग) स्थान/टोलको नाम:

घ) कित्ता नं.

ङ) क्षेत्रफल:

च) चार किल्ला:

पूर्व:.....

पश्चिम:

उत्तर:

दक्षिण:

२) संलग्न कागजातहरू:

क) नागरिकताको प्रतिलिपि - १ प्रति

ख) जग्गाको धनीपूजाको प्रतिलिपि - १ प्रति

ग) ।

निवेदकको

नाम, थर:

स्थायी ठेगाना:

हालको ठेगाना:

नागरिकता नं जारी जिल्ला र मिति:

फोनरमोबाइल नं.

इमेल (भए)

हस्ताक्षर:

मिति:

कार्यालयको छाप (संस्था/कम्पनी भए)

अनुसूची-२

(दफा ७ सँग सम्बन्धित)

उर्लाबारी नगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

उर्लाबारी, मोरङ

मिति:.....

सूचना ।

सूचना ।।

सूचना ।।।

उपरोक्त सम्बन्धमा जिल्ला
गाउँ/नगरपालिका नं. वडा बस्ने ले
यस साविक गा.वि.स. वडा नं. हाल उर्लाबारी
नगरपालिका वडा नं मा पर्ने साविक कित्ता नं.
क्षेत्रफल भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग
निर्माण गर्न स्वीकृति पाउँ भनी यस नगरपालिकाको कार्यालयमा मिति
..... मा दिनुभएको निवेदन अनुसार यो सचना टाँस गरिएको
छ । माथि उल्लेखित कित्तामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण
गर्न स्वीकृति दिँदा तपाईं साँध साँधियारहरूलाई बाधा तथा मर्का पर्ने भएमा यो
सूचना टाँस भएको मितिले १५ (पन्ध्र) दिन भित्र उर्लाबारी नगरपालिकामा
निवेदन दिनहुन लागि यो सचना टाँस गरिएको छ । म्यादभित्र कसैको कुनै
प्रतिक्रिया दावी विरोध प्राप्त नभएमा निवेदकको माग अनसार जग्गा विकास
(प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न भई जाने ब्यहोरा पनि यसैद्वारा जानकारी
गराईन्छ ।

साविक गा.वि.स	वडा नं.	कि.नं.	क्षेत्रफल (वर्ग मि./फिट)	चार किल्ला विवरण				कैफियत
				पूर्व	पश्चिम	उत्तर	दक्षिण	

सूचना टाँस गर्ने

कर्मचारीको नाम थर:

दर्जा:

दस्तखत:

मिति: साल महिना गते रोज

शुभम् ।

अनुसूची-३

(दफा ७ सँग सम्बन्धित)

लिखितम हामी तपसिलमा उल्लेखित मानिसहरू आगे मोरङ्ग जिल्ला उर्लाबारी नगरपालिका वडा नं. मा पर्ने कित्ता नं. को क्षेत्रफल भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति पाउँ भनी जिल्ला गाउँ/नगरपालिका नं. वडा बस्ने ले यस नगरपालिकामा पेश गरेको प्रस्ताव सहितको निवेदन मिति मा यस नगरपालिकामा दर्ता भई मिति मा यस नगरपालिकाबाट सम्बन्धित स्थानमा गई साँधसँधियारहरूको जानकारीको लागि प्रकाशित १५ (पन्ध्र) दिने सूचना हामीहरूको रोहेवरमा टाँस भएको व्यहोरा ठीक साँचो हो र हाल सम्म उक्त कित्ताका जग्गामा हाम्रो दाबी बिरोध नभएको व्यहोरा ठिक साँचो हो भनी सहीछाप गरिदियौं ।

तपसिल

दिशा	साँधियारको नाम थर	कि.नं.	ठेगाना	नागरिकता प्र.प.नं., जारी जिल्ला र मिति	दस्तखत
१. पूर्व					
२. पश्चिम					
३. उत्तर					

४. दक्षिण					
-----------	--	--	--	--	--

रोहवर

नाम ठेगाना नागरिकता प्र.प.नं. र जारी
जिल्ला सहीछाप

१.

२.

३.

४.

५.

काम तामेल गर्ने

कर्मचारीको नाम थर:

दर्जा:

दस्तखत:

मिति: साल महिना गते रोज

शुभम् ।

अनुसूची-४

(दफा ७ सँग सम्बन्धित)

सर्जिमिन मुचुल्का

(कार्यालय प्रयोजनको लागि मात्र)

लिखितम हामी तपसिलका मानिसहरू आगे जिल्ला
..... गाउँ/नगरपालिका नं. वडा बस्ने श्री
..... को नाममा रहेको कित्ता नं
क्षेत्रफल भएको जग्गामा सूचनाको अवधि भर कुनै उजुरी
नपरेकोले निवेदन उपर सर्जिमिन गर्नु पर्दा यस सर्जिमिनमा आई तपाईं
तपसिलका मानिसहरू सोधनी गरिन्छ कि माथि उल्लेखित जग्गामा जग्गा
विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्दा तपाईंलाई सन्धी, सर्पन / पीर
मर्का पर्छ/पर्दैन ? पर्ने भए आफ्नो भएको व्यहोरा तपसिलमा खोलिदिनुस् भनी
जिल्ला उर्लाबारी नगरपालिका वडा नं. बाट खटिई आएका
कर्मचारीहरूले सोधनी गर्दा हामीहरूको व्यहोरा तपसिल खोली लेखिदिएका छौं
। फरक पर्ने छैन, फरक परे कानून बमोजिम सहुंला, बुझाउँला भनी सर्जिमिन
मचुल्का लेखी उर्लाबारी नगरपालिका नं. वडा कार्यालय मार्फत
नगरपालिकामा चढायौं ।

तपसिल

यसमा माथि लेखिए बमोजिमको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग
निर्माण गर्ने ठाउँमा स्थलगत निरीक्षण गर्दा सहीछाप गर्ने सधियार साक्षीहरू:

दिशा	सँधियारको नाम थर	कि.नं.	ठेगाना	नागरिकता प्र.प.नं., जारी जिल्ला र मिति	दस्तखत
१. पूर्व					
२. पश्चिम					
३. उत्तर					
४. दक्षिण					

१. पूर्व

२. पश्चिम

३. उत्तर

४. दक्षिण

यस नक्सा अनुसारको जग्गाको नाप ठीक छ । पछि फरक पर्न गएमा स्वयं जिम्मेवार हुनेछु भनी सहीछाप गर्ने नक्सावाला:

नाम थर:

दर्जा:

नेपाल इञ्जिनियरिङ्ग परिषद दर्ता नं.

दस्तखत:

रोहबर

नाम ठेगाना नागरिकता प्र.प.नं. र जारी जिल्ला सहीछाप

- १.
- २.
- ३.
- ४.
- ५.

काम तामेल गर्ने

कर्मचारीको नाम थर:

दर्जा:

दस्तखत:

मिति: साल महिना गते रोज

शुभम् ।

अनुसूची-५

(दफा ८ सँग सम्बन्धित)

उर्लाबारी नगरपालिका

..... वडा कार्यालय

उर्लाबारी, मोरङ्ग ।

प.सं.

च.नं.

मिति:

श्री

.....

..... ।

विषय: जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न सिफारिस दिइएको सम्बन्धमा ।

उपर्युक्त सम्बन्धमा तपाईंले साविक गा.वि.स. वडा नं.
हाल उर्लाबारी नगरपालिका वडा नं मा पर्ने साविक कित्ता नं.
..... क्षेत्रफल भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) गर्न
उर्लाबारी नगर नगरकार्यपालिकाको कार्यालयको नाउँमा सिफारिस पाउँ भनी
यस वडा कार्यालयमा मिति मा निवेदन दिनु भएकोमा
जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) सम्बन्धमा उर्लाबारी नगरपालिकाको जग्गा विकास
(प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका र जग्गा विकास

(प्लानिङ्ग) सम्बन्धी अन्य प्रचलित कानून पूर्ण परिपालना गर्ने गरी सिफारिस गरिएको छ ।

१. कित्ता नं.
२. निर्माणस्थलले चर्चेको जम्मा क्षेत्रफल
३. निर्माण कार्यको प्रयोजन
४. अन्य

.....
वडा अध्यक्ष

अनुसूची-६

(दफा ८ सँग सम्बन्धित)

स्थलगत अनुगमन निरीक्षणको ढाँचा

श्री प्रमुख प्रशासकीय अधिकृतज्यू

उर्लाबारी नगरपालिका

उर्लाबारी, मोरङ्ग ।

..... जिल्ला गाउँ/नगरपालिका

..... नं. वडा बस्ने श्री ले मोरङ्ग जिल्ला

उर्लाबारी नगरपालिका वडा नं. मा पर्ने कित्ता नं.

को क्षेत्रफल भएको जग्गामा जग्गा विकास

(प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति पाउँ भनी नगरपालिकामा

प्रस्ताव सहितको निवेदन पेश गरेको सम्बन्धमा मिति

मा स्थलगत निरीक्षण गर्दा देहाय बमोजिम रहेको पाइएको हुँदा सोही बमोजिम यो

प्रतिवेदन पेश गरेका छौं ।

१. बन्ने घरजग्गा रहेको क्षेत्र (जोन) उपक्षेत्र

२. बाटो सम्बन्धी

क. मापदण्डमा उल्लेखित राइट अफ वे छोड्नु पर्ने भए बाटोको चौडाई

.....दिशा बाटोको केन्द्रबाट छोड्नु पर्ने दुरी

१. प्रस्तावित बाटो पर्ने भए बाटोको चौडाईदिशा

२. बाटोको केन्द्र रेखाबाट छोड्नु पर्ने दुरी छोडिएको दुरी

ख. हाल भइरहेको बाटोको चौडाईदिशा

३. सेट ब्याकमा छोड्नु पर्ने दुरी छोडिएको दुरी
मापदण्ड पुग्ने/नपुग्ने ।
४. हाइटेन्सन-विजुलीको तार भए भोल्टेजको छ र छोड्नु पर्ने दुरी..... ।
५. सार्वजनिक स्थलहरू भए विवरण खुलाउने नदी/सार्वजनिक
जग्गा/ढल/पाटी पौवा/मठ मन्दिर/अन्य ।
६. खोला/खोल्सी/राजकुलो/कुलो को नजिक पर्छ/पर्दैन । पर्ने भए
किनारबाट छोड्नु पर्ने दुरी ।
७. जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने स्थानमा घर टहरा
छर्छैन । भए स्वीकृत नक्सा बमोजिम बनेको छ/छैन ।
८. जग्गा गठी/रैकर हो ।
९. ऐतिहासिक तथा पुरातत्विक सम्पदा क्षेत्रभित्र पर्छ/पर्दैन ।
१०. साँध संधियार कसैको उजुरबाजुर छ / छैन ।
११. नापी नक्सा र फिल्डमा आकार प्रकार मिल्छ/मिल्दैन ।
१२. लालपर्जामा भन्दा फिल्डमा जग्गा ठिक/बढी/घटी देखिन्छ ।
१३. माथि उल्लेखित ब्यहोरा अनुसार निजको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा
हाउजिङ्ग निर्माण गर्ने सम्बन्धी प्रस्ताव स्वीकृत गर्न मिल्ने / नमिल्ने
देखिन्छ ।

प्रतिवेदन पेश गर्नेको

नाम थर

पद

दस्तखत

मिति

नाम थर

पद

दस्तखत

मिति

नाम थर

पद

दस्तखत

मिति

नाम थर

पद

दस्तखत

मिति

उपरोक्त अनुसार स्थलगत निरीक्षण गरेको व्यहोरा ठिक साँचो हो भनी प्रमाणित गर्दछु भनी सही छाप गर्ने, शहरी विकास तथा भवन निर्माण शाखा प्रमुखको

नाम थर

पद

दस्तखत

मिति

अनुसूची-७

(दफा ८ सँग सम्बन्धित)

उर्लाबारी नगरपालिका

नगर कार्यपालिकाको कार्यालय

उर्लाबारी, मोरङ्ग ।

प.सं.

मिति:

च.नं.

श्री

..... ।

विषय: जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) / हाउजिङ्ग निर्माण गर्न इजाजत दिइएको सम्बन्धमा ।

उपर्युक्त सम्बन्धमा तपाईंले साविक गा.वि.स. वडा नं. हाल उर्लाबारी नगरपालिका वडा नं. मा पर्ने साविक कित्ता नं. क्षेत्रफल भएको जग्गामा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण गर्न स्वीकृति पाउँ भनी यस नगरपालिकाको कार्यालयमा मिति मा निवेदन दिनु भएकोमा जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धमा उर्लाबारी नगरपालिकाको जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी निर्देशिका र जग्गा विकास (प्लानिङ्ग) तथा हाउजिङ्ग निर्माण सम्बन्धी अन्य प्रचलित कानून पूर्ण परिपालना गर्ने गरी प्लानिङ्ग इजाजत तथा सिफारिस सिमितिको मिति को निर्णयानुसार यो इजाजत पत्र प्रदान गरिएको छ ।

१. कित्ता नं.
२. निर्माणस्थलले चर्चेको जम्मा क्षेत्रफल
३. निर्माण कार्यको प्रयोजन
४. अन्य

.....
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत

आज्ञाले,
अग्नि प्रसाद अधिकारी
प्रमुख प्रशासकीय अधिकृत